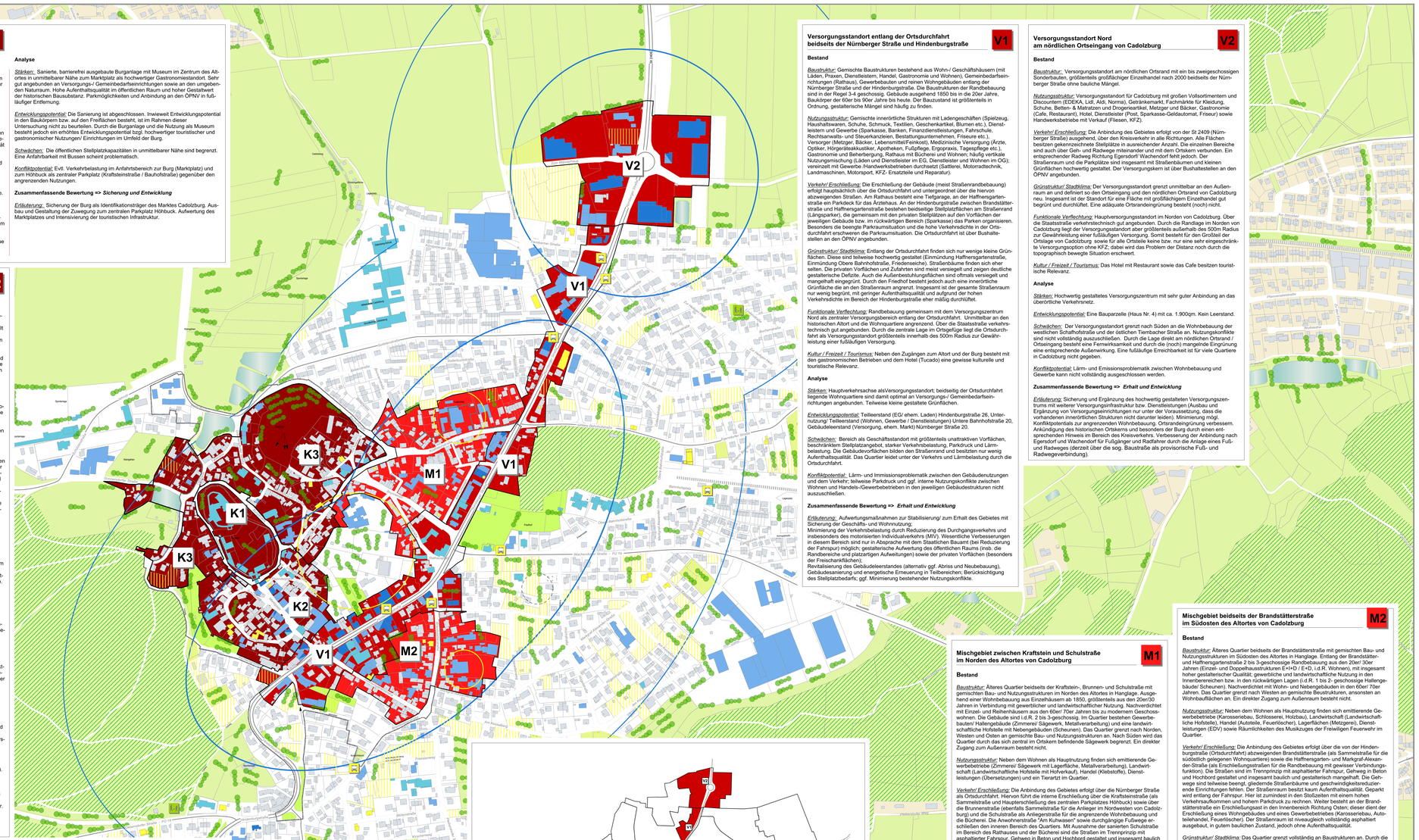
Karte 01c Bestand Kern-, Misch- und Versorgungsquartiere



Burg K1

Burganlage Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: Mittelalterliche historische Burganlage (1250-1600) mit Schlossgebäude, Wehranlagen (Ringmauer), Burghof und Nebengebäuden auf einer steilen Felsnase am westlichen Ortskern von Cadolzburg mit hoher Fernwirksamkeit und starker Prägung für den Gesamtort. Bis 2017 durch die Bayerische Schlösserverwaltung saniert.

Nutzungsstruktur: Umnutzung Burganlage zum Museum der "Bay. Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen" mit Ausstellungsräumen, Burggarten, Laden.

Verkehr/ Erschließung: Die Erschließung der Burganlage erfolgt über den Marktplatz, der an die Ortsdurchfahrt (Hindenburgstraße/Nürnberger Straße) angebunden ist. Der Marktplatz wie auch seine Zuwegung ist beengt, so dass hier keine Parkraumkapazitäten bestehen. PKW- und Buspartkplätze werden am Höhbuck nördlich der Burganlage angeboten. Die Burg ist dann fußläufig erreichbar. Für Besucher mit eingeschränkter Mobilität besteht im - für den öffentlichen Verkehr gesperrten Hof der Vorburg - ein ausgewiesener Behindertenstellplatz über den die Ausstellungsräume des Alten Schlosses weitgehend barrierefrei erreicht werden. Mit der Bushaltestelle in der Hindenburgstraße und dem ca. 900m entfernten Bahnhaltepunkt im Osten der Burg bestehen fußläufige Anbindungen an den ÖPNV.

Grünstruktur/ Stadtklima: Die historische Burganlage als Wahrzeichen des Marktes Cadolzburg ist sehr gut eingegrünt und eingebunden in die Grünstrukturen der Ortslage. Der Burghof und der Burggarten wurden neu gestaltet und besitzen eine hohe Aufenthaltsqualität. Bezüglich Grünstruktur und Stadtklima bestehen keine Defizite.

Funktionale Verflechtung: Historische Burganlage mit hohem Denkmalwert und Aufenthaltsqualität. Identifikationsträger des Marktes Cadolzburg am Rand des Marktplatzes im Altort, gut eingebettet in die gastronomischen Einrichtungen von Cadolzburg.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Die Burganlage als Wahrzeichen des Marktes und die neue Museumsfunktion besitzen herausragende touristische und kulturelle Relevanz sowie einen hohen Freizeitwert für die Besucher.

Analyse

Stärken: Sanierte, barrierefrei ausgebaute Burganlage mit Museum im Zentrum des Altortes in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz als hochwertiger Gastronomiestandort. Sehr gut angebunden an Versorgungs-/ Gemeinbedarfseinrichtungen sowie an den umgebenden Naturraum. Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und hoher Gestaltwert der historischen Bausubstanz. Parkmöglichkeiten und Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Entfernung.

Entwicklungspotential: Die Sanierung ist abgeschlossen. Inwieweit Entwicklungspotential in den Baukörpern bzw. auf den Freiflächen besteht, ist im Rahmen dieser Untersuchung nicht zu beurteilen. Durch die Burganlage und die Nutzung als Museum besteht jedoch ein erhöhtes Entwicklungspotential bzgl. hochwertiger touristischer und gastronomischer Nutzungen/ Einrichtungen im Umfeld der Burg.

Schwächen: Die öffentlichen Stellplatzkapazitäten in unmittelbarer Nähe sind begrenzt. Eine Anfahrbarkeit mit Bussen scheint problematisch.

Konfliktpotential: Evtl. Verkehrsbelastung im Anfahrtsbereich zur Burg (Marktplatz) und zum Höhbuck als zentraler Parkplatz (Kraftsteinstraße / Bauhofstraße) gegenüber den angrenzenden Nutzungen.

Zusammenfassende Bewertung => *Sicherung und Entwicklung*

Erläuterung: Sicherung der Burg als Identifikationsträger des Marktes Cadolzburg. Ausbau und Gestaltung der Zuwegung zum zentralen Parkplatz Höhbuck. Aufwertung des Marktplatzes und Intensivierung der touristischen Infrastruktur.

Altort K2

Historischer Altort um den Marktplatz

Bestand

Baustruktur: Historische Baustrukturen um den Marktplatz und Pfisendelplatz im Vorbereich der Burganlage ausgehend 17. Jh. bis 1850. Weitere Bebauung im Randbereich des Quartiers entlang der Löffelholzstraße im Osten und der Puchtastraße, Wagnergasse und Schulberg, im westlichen Bereich überwiegend 1850 bis 1930. Aufgelöst bzw. erweitert mit Gebäuden aus den 60er bis 80er Jahren. Mit dem Anwesen Puchtastraße 11 nur ein Anwesen nach 1990. Besonders die stattlichen, meist 3-geschossigen Sandstein- und Fachwerkgebäude am Marktplatz, Pfisendelplatz, Schulberg und in der Löffelholzstraße besitzen einen hohen Denkmal- und Gestaltwert. In der Puchtastraße finden sich vereinzelt auch zweigeschossige Wohngebäude (E+D). Der Bauzustand und die Gestaltung ist insgesamt in Ordnung. Im westlichen Randbereich bestehen teilweise bauliche Mängel an einzelnen Gebäuden. Gestalterische Mängel sind insgesamt nur an wenigen Gebäuden bzw. an Gebäudedetails zu finden. Seit 2004 Sanierungsgebiet.

Nutzungsstruktur: Gemischte Strukturen mit Geschäfts-, Handwerk- und Gewerbenutzung (Bücher, Papierwaren, Weltladen, Optiker, Kosmetik, Kamine, Brennstoffe, Landmaschinen), Gastronomie (2 Restaurants, Eiscafe, Scharkewirtschaft, Kochgalerie), Dienstleistungen (Reisebüro, Medienwerkstatt, Architekt, RA-Kanzlei, Nagelstudio, Fotograph), kirchliche Einrichtungen (Diakoniestation, Wohltätigkeitsverein, Landeskirchliche Gemeinschaft) sowie das Museum und das Vereinsheim Milchhaus. Der größte Anteil der o.g. Nutzungen befindet sich in den Erdgeschossbereichen am Marktplatz und am Pisendelplatz. In den Obergeschossen wie in den weiteren Gebäuden stellt das Wohnen die Hauptnutzung dar.

Verkehr/ Erschließung: Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die östlich verlaufende Ortsdurchfahrt über eine enge Tordurchfahrt zum Marktplatz und zur Burg. Die Anliegerstraßen Puchtastraße, Schloßergassse, Wagnergasse und Schulberg zweigen im Westen bzw. Pisendelplatz und Löffelholzstraße im Osten ab. Das Quartier ist weiter fußläufig über Treppen und Fußwege erschlossen. Diese weisen bauliche und gestalterische Defizite auf. Der Pisendelplatz ist hochwertig in Naturstein mit Sitzbereichen und kleinen Grünflächen/ Baumstandorten, niveaugleich gestaltet und besitzt hohe Aufenthaltsqualität. Der Marktplatz ebenfalls größtenteils in Naturstein in Trennprinzip ausgeführt, weist in Bezug zu seiner Wertigkeit als historische Ortsmitte und Zugangsbereich zur Cadolzburg zumindest gestalterische und funktionale Mängel auf. Die Puchtastraße teilweise asphaltiert, teilweise mit Naturstein belegt, ist als Mischverkehrsfläche niveaugleich ausgebaut und besitzt bauliche, gestalterische und funktionale Mängel. Die Wagnergasse ist teilweise unbefestigt und zeigt erhebliche bauliche und gestalterische Mängel. In den engen Straßenbereichen des Altortes werden keine geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen benötigt. Öffentliche Stellplätze sind am Marktplatz (Längsparker) und am Pisendelplatz angeordnet. Ansonsten wird auf den privaten Grundstücken geparkt. Aufgrund des engen Straßenraumes, der Randnutzungen und der Burganlage als touristisches Element entsteht starker Parkdruck.

Grünstruktur/ Stadtklima: Der historischer Ortskern ist durch die bewaldeten Bereiche im Westen (Außenraum), die Grünstrukturen am Höhbuck im Osten sowie durch den Burggarten und die privaten Gärten insgesamt angemessen in Grünstrukturen eingebettet, durchgrünt und belüftet. Bezüglich Grünstruktur/ Stadtklima bestehen keine Defizite.

Funktionale Verflechtung: Historischer Ortskern mit gemischten Nutzungen und hohem Wohnanteil. Die Versorgungsinfrastruktur entlang der Ortsdurchfahrt und im Versorgungszentrum im Norden Cadolzburgs sowie die wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Bücherei, Schulzentrum) sind fußläufig (innerhalb 500 m) erreichbar.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Die historische Bebauung im Eingangsbereich der Burganlage bildet zusammen mit der Cadolzburg den zentralen kulturellen und touristischen Bereich und besitzt sehr hohe touristische und kulturelle Relevanz sowie einen hohen Freizeitwert für Besucher und Bewohner.

Analyse

Stärken: Historischer (für den Markt Cadolzburg identitätsprägender) Ortskern mit Marktplatz als Zentrum und Eingangsbereich zur sanierten Cadolzburg mit hochwertiger Bausubstanz und hohem Denkmal- und Gestaltwert. Durch die Lage am Außenraum und der guten Anbindung an die Versorgungs- und Gemeinbedarfsinfrastruktur besteht eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Entwicklungspotential: 2 Gebäudeleerstände (Anwesen Puchtastraße 4 und 19). 2 Teilleerstände (Anwesen Marktplatz 10 (Nebengebäude) und Marktplatz 11 (Erdgeschoss). Baulücken bestehen nicht.

Schwächen: Teilweise Gebäude mit starkem Sanierungsbedarf und insgesamt aufgrund des Gebäudealters höherer Bedarf an energetischer Erneuerung. Bauliche, gestalterische und funktionale Mängel in Teilen des Straßenraumes. Eine zunehmende Verkehrsbelastung am Marktplatz als Eingang zur Burg, Parkraumdefizite und Parkdruck in den engeren Straßenbereichen werden vermutet.

Konfliktpotential: Evtl. Verkehrsbelastung im Altort. Evtl. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gastronomie (Außenbestuhlung) bzw. Handel und Gewerbe (Anlieferung).

Zusammenfassende Bewertung => *Sicherung und Entwicklung*

Erläuterung: Sicherung des Quartiers als historische Ortsmitte mit den entsprechenden Nutzungen. Sanierung und Gestaltung von Teilen des Straßenraumes und des Marktplatzes unter den Aspekten Stadtgestalt, Aufenthaltsqualität, touristische Infrastruktur. Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindung zwischen Burganlage und dem zentralen Parkplatz Höhbuck unter besonderer Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse. Behebung der Leerstände und weitergehende Sanierung der privaten Anwesen im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes.

Altort am Fuße der Burg K3

Bestand

Baustruktur: Historische Baustrukturen bestehend aus Wohngebäuden und Nebengebäuden (ehem.) landwirtschaftlicher Prägung sowie gewerblich und kirchlich genutzte Baukörper (Markgrafenkirche, Pfarramt) am Fuße der Burganlage. Ursprung der Bebauung um 1800, nachverdichtet nach 1945, vereinzelt Gebäude jüngeren Datums (1990 bis heute). Die Baustrukturen sind in der Regel 2-3 geschossig. Der Bereich ist (mit Ausnahme Teilbereich Gonnersdorfer Straße) seit 2004 Sanierungsgebiet. Besonders die Baustrukturen unmittelbar an der Burganlage mit Markgrafenkirche und Pfarramt sowie vielen Sandsteingebäuden besitzen einen hohen Denkmal- und Gestaltwert. Der Bauzustand weist zum Teil starke Mängel an einzelnen Gebäuden auf, gestalterische Mängel sind häufig anzumerken.

Nutzungsstruktur: Wohnen als Hauptnutzung, (nichtstörendes) Gewerbe und (ehem. landwirtschaftlich genutzten) Scheunen, an der Kraftsteinstraße Geschosswohnen, Gastronomie, Arzt und Apotheke. Die Freifläche Höhbuck wird als Festplatz und als zentraler Besucherparkplatz der Burg für PKW's, Busse und Wohnmobile genutzt.

Verkehr/ Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Ortsdurchfahrt Hindenburgstraße, von der die Haupterschließungsstraßen Sudeten-/ Bauhof- und Kraftsteinstraße das Quartier anbinden. Untergeordnet erfolgt die weitere Erschließung über die Burgstraße und Heidenberg unterhalb der Burganlage sowie über die Greimersdorfer Straße und Talstraße. Das Quartier ist weiter mit einem engen Straßen-, Gassen- und Fußwegverbindungen (Am Höhbuck, Am Hasenstieg) durchzogen. Die Straßen sind als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Durch die engen Straßenräume werden keine geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen benötigt. Die Einmündungen in die Sammelstraßen Kraftstein- und Brunnenstraße sind zu optimieren. Neben einer mangelhaften Gestaltung der Einmündungsbereiche Kraftstein-/ Bauhofstraße sowie Kraftstein-/ Brunnenstraße ist der Straßenraum teilweise beengt. Fahrspuren, Fußwege und Treppenanlagen zeigen teilweise starke Mängel. Mit Ausnahme der sanierten Straßen um die Burg (Burgstraße, Greimersdorfer Straße und Heidenberg) ist der Straßenraum insgesamt baulich, funktional und gestalterisch mangelhaft. Besonders die Zufahrt zum zentralen Parkplatz Höhbuck weist baulich wie verkehrstechnisch (spitzer Abbiege- winkel zum Parkplatz) Defizite auf. Probleme durch den künftigen Besucher-/Busverkehr werden vermutet. Aufgrund der baulichen Dichte werden zudem im Quartier Parkraumdefizite vermutet. Die Fußwegeführung zur Cadolzburg ist durch die Topographie problematisch.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das topographisch bewegte Quartier besitzt insbesondere mit der Freifläche Höhbuck (Gehölzstrukturen), den westlich angrenzenden Teichen, den Zugang zum Außenraum und den privaten Gartenflächen einen hohen Grünanteil und qualitätvolle Grünstrukturen. Stadtklimatische Defizite bestehen nicht.

Funktionale Verflechtung: Gemische Baustrukturen mit überwiegendem Wohnanteil am westlichen Ortsrand. Die Versorgungsinfrastruktur im Ortskern und im Versorgungszentrum im Norden Cadolzburgs sowie die wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Bücherei, Schulzentrum) sind fußläufig (innerhalb 500m) erreichbar. Das Versorgungszentrum Nord ist vom westlichen Teilbereich des Quartiers ca. 1.200m Luftlinie entfernt. Insgesamt ist eine fußläufige Versorgung möglich, jedoch für ältere Bürger - auch aufgrund der Topographie - nur bedingt gegeben.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Die historische Bebauung am Fuße der Burganlage, die Gartenstrukturen und der Übergang zum Außenraum sowie der Blickbeziehung und dem Zugang vom Höhbuck zur Cadolzburg begründen die hohe touristische und kulturelle Relevanz sowie den hohen Freizeitwert für die Touristen und Bewohner.

Analyse

Stärken: Historischer (für den Markt Cadolzburg identitätsprägender) Siedlungserweiterungsarm Fuße der Cadolzburg mit hohem Denkmal- und Gestaltwert. Durch die Lage am Außenraum, dem hohen Grünanteil und der guten Anbindung an die Versorgungs- und Gemeinbedarfsinfrastruktur besteht eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Entwicklungspotential: 2 Gebäudeleerstände (Anwesen Am Höhbuck 1 und 10). 1 Gebäudeleerstand/ evtl. Neubebauung (Anwesen Kraftsteinstraße 44). 1 Teilleerstand/ Unternutzung wird vermutet (Anwesen Gonnersdorfer Straße 11). 1 Baulücke mit ca. 800 qm.

Schwächen: Teilweise Gebäudebestand mit Sanierungsbedarf und insgesamt aufgrund des Gebäudealters höherer Bedarf an energetischer Erneuerung. Bauliche, gestalterische und funktionale Mängel in Teilen des Straßenraumes sowie eine - zumindest temporäre - Verkehrsbelastung zum Parkplatz Höhbuck. Eine Anfahrbarkeit des zentralen Parkplatzes Höhbuck mit Bussen scheint problematisch. Parkraumdefizite und evtl. Parkdruck in den engeren Straßenbereichen.

Konfliktpotential: Evtl. Verkehrsbelastung im Anfahrtsbereich zum Parkplatz Höhbuck.

Zusammenfassende Bewertung => *Sicherung und Entwicklung*

Erläuterung: Sicherung des Quartiers als historischer Wohnstandort am Fuße der Burg. Sanierung und Gestaltung von Teilen des Straßenraumes und der Zuwegung vom zentralen Parkplatz Höhbuck zur Burganlage. Weitergehende Sanierung der privaten Anwesen im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes.

Versorgungsstandort entlang der Ortsdurchfahrt beidseits der Nürnberger Straße und Hindenburgstraße V1

Bestand

Baustruktur: Gemischte Baustrukturen bestehend aus Wohn-/ Geschäftshäusern (mit Läden, Praxen, Dienstleistern, Handel, Gastronomie und Wohnen), Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus), Gewerbebauten und reinen Wohngebäuden entlang der Nürnberger Straße und der Hindenburgstraße. Die Baustrukturen der Randbebauung sind in der Regel 3-4 geschossig. Gebäude ausgehend 1850 bis in die 20er Jahre, Baukörper der 60er bis 90er Jahre bis heute. Der Bauzustand ist größtenteils in Ordnung, gestalterische Mängel sind häufig zu finden.

Nutzungsstruktur: Gemischte innerörtliche Strukturen mit Ladengeschäften (Spielzeug, Haushaltswaren, Schuhe, Schmuck, Textilien, Geschenkartikel, Blumen etc.), Dienstleistern und Gewerbe (Sparkasse, Banken, Finanzdienstleistungen, Fahrschule, Rechtsanwälte- und Steuerkanzleien, Bestattungsunternehmen, Friseure etc.), Versorger (Metzger, Bäcker, Lebensmittel/Feinkost), Medizinische Versorgung (Ärzte, Optiker, Hörgeräteakkustiker, Apotheken, Fußpflege, Ergopraxis, Tagespflege etc.), Gastronomie und Beherbergung, Rathaus mit Bücherei und Wohnen; häufig vertikale Nutzungsmischung (Läden und Dienstleister im EG, Dienstleister und Wohnen im OG); vereinzelt mit Gewerbe /Handwerksbetrieben durchsetzt (Sattlerei, Motorradtechnik, Landmaschinen, Motorsport, KFZ- Ersatzteile und Reparatur).

Verkehr/ Erschließung: Die Erschließung der Gebäude (meist Straßenrandbebauung) erfolgt hauptsächlich über die Ortsdurchfahrt und untergeordnet über die hiervon abzweigenden Straßen. Am Rathaus besteht eine Tiefgarage, an der Haffmersgartenstraße ein Parkdeck für das Ärztehaus. An der Hindenburgstraße zwischen Brandstätterstraße und Haffmersgartenstraße bestehen beidseitige Stellplatzflächen am Straßenrand (Längsparker), die gemeinsam mit den privaten Stellplätzen auf den Vorflächen der jeweiligen Gebäude bzw. im rückwärtigen Bereich (Sparkassa) das Parken organisieren. Besonders die beengte Parkraumsituation und die hohe Verkehrsdichte in der Ortsdurchfahrt erschweren die Parkraumsituation. Die Ortsdurchfahrt ist über Bushaltestellen an den ÖPNV angebunden.

Grünstruktur/ Stadtklima: Entlang der Ortsdurchfahrt finden sich nur wenige kleine Grünflächen. Diese sind teilweise hochwertig gestaltet (Einmündung Haffmersgartenstraße, Einmündung Obere Bahnhofstraße, Friedenseiche). Straßenbäume finden sich eher selten. Die privaten Vorflächen und Zufahrten sind meist versiegelt und zeigen deutliche gestalterische Defizite. Auch die Außenbestuhlungsflächen sind oftmals versiegelt und mangelhaft eingegrünt. Durch den Friedhof besteht jedoch auch eine innerörtliche Grünfläche die an den Straßenraum angrenzt. Insgesamt ist der gesamte Straßenraum nur wenig begrünt, mit geringer Aufenthaltsqualität und aufgrund der hohen Verkehrsdichte im Bereich der Hindenburgstraße eher mäßig durchlüftet.

Funktionale Verflechtung: Randbebauung gemeinsam mit dem Versorgungszentrum Nord als zentraler Versorgungsbereich entlang der Ortsdurchfahrt. Unmittelbar an den historischen Altort und die Wohnquartiere angrenzend. Über die Staatsstraße verkehrstechnisch gut angebunden. Durch die zentrale Lage im Ortsgefüge liegt die Ortsdurchfahrt als Versorgungsstandort größtenteils innerhalb des 500m Radius zur Gewährleistung einer fußläufigen Versorgung.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Neben den Zugängen zum Altort und der Burg besteht mit den gastronomischen Betrieben und dem Hotel (Tucado) eine gewisse kulturelle und touristische Relevanz.

Analyse

Stärken: Hauptverkehrsachse alsVersorgungsstandort; beidseitig der Ortsdurchfahrt liegende Wohnquartiere sind damit optimal an Versorgungs-/ Gemeinbedarfseinrichtungen angebunden. Teilweise kleine gestaltete Grünflächen.

Entwicklungspotential: Teilleerstand (EG/ ehem. Laden) Hindenburgstraße 26, Unternutzung/ Teilleerstand (Wohnen, Gewerbe / Dienstleistungen) Untere Bahnhofstraße 20, Gebäudeleerstand (Versorgung, ehem. Markt) Nürnberger Straße 20.

Schwächen: Bereich als Geschäftsstandort mit größtenteils unattraktiven Vorflächen, beschränktem Stellplatzangebot, starker Verkehrsbelastung, Parkdruck und Lärmbelastung. Die Gebäudevorflächen bilden den Straßenraum und besitzen nur wenig Aufenthaltsqualität. Das Quartier leidet unter der Verkehrs und Lärmbelastung durch die Ortsdurchfahrt.

Konfliktpotential: Lärm- und Immissionsproblematik zwischen den Gebäudenutzungen und dem Verkehr; teilweise Parkdruck und ggf. interne Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Handels-/Gewerbebetrieben in den jeweiligen Gebäudestrukturen nicht auszuschließen.

Zusammenfassende Bewertung => *Erhalt und Entwicklung*

Erläuterung: Aufwertungsmaßnahmen zur Stabilisierung/ zum Erhalt des Gebietes mit Sicherung der Geschäfts- und Wohnnutzung;
Minimierung der Verkehrsbelastung durch Reduzierung des Durchgangsverkehrs und insbesondere des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Wesentliche Verbesserungen in diesem Bereich sind nur in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt (bei Reduzierung der Fahrspur) möglich; gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums (insb. die Randbereiche und platzartigen Aufweitungen) sowie der privaten Vorflächen (besonders der Freischankflächen);
Revitalisierung des Gebäudeleerstandes (alternativ ggf. Abriss und Neubebauung), Gebäudesanierung und energetische Erneuerung in Teilbereichen; Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs, ggf. Minimierung bestehender Nutzungskonflikte.

Versorgungsstandort Nord am nördlichen Ortseingang von Cadolzburg V2

Bestand

Baustruktur: Versorgungsstandort am nördlichen Ortsrand mit ein bis zweigeschossigen Sonderbauten, größtenteils großflächiger Einzelhandel nach 2000 beidseits der Nürnberger Straße ohne bauliche Mängel.

Nutzungsstruktur: Versorgungsstandort für Cadolzburg mit großen Vollsortimentern und Discountern (EDEKA, Lidl, Aldi, Norma), Getränkemarkt, Fachmärkte für Kleidung, Schuhe, Betten- & Matratzen und Drogerieartikel, Metzger und Bäcker, Gastronomie (Cafe, Restaurant), Hotel, Dienstleister (Post, Sparkasse-Geldautomat, Friseur) sowie Handwerksbetriebe mit Verkauf (Fliesen, KFZ).

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt von der St 2409 (Nürnberger Straße) ausgehend, über den Kreisverkehr in alle Richtungen. Alle Flächen besitzen gekennzeichnete Stellplätze in ausreichender Anzahl. Die einzelnen Bereiche sind auch über Geh- und Radwege miteinander und mit dem Ortskern verbunden. Ein entsprechender Radweg Richtung Egersdorf/ Wachendorf fehlt jedoch. Der Straßenraum und die Parkplätze sind insgesamt mit Straßenbäumen und kleinen Grünflächen hochwertig gestaltet. Der Versorgungskern ist über Bushaltestellen an den ÖPNV angebunden.

Grünstruktur/ Stadtklima: Der Versorgungsstandort grenzt unmittelbar an den Außenraum an und definiert so den Ortseingang und den nördlichen Ortsrand von Cadolzburg neu. Insgesamt ist der Standort für eine Fläche mit großflächigem Einzelhandel gut begrünt und durchlüftet. Eine adäquate Ortsrandeingrünung besteht (noch) nicht.

Funktionale Verflechtung: Hauptversorgungsstandort im Norden von Cadolzburg. Über die Staatsstraße verkehrstechnisch gut angebunden. Durch die Randlage im Norden von Cadolzburg liegt der Versorgungsstandort aber größtenteils außerhalb des 500m Radius zur Gewährleistung einer fußläufigen Versorgung. Somit besteht für den Großteil der Ortslage von Cadolzburg sowie für alle Ortsteile keine bzw. nur eine sehr eingeschränkte Versorgungsoption ohne KFZ; dabei wird das Problem der Distanz noch durch die topographisch bewegte Situation erschwert.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Das Hotel mit Restaurant sowie das Cafe besitzen touristische Relevanz.

Analyse

Stärken: Hochwertig gestaltetes Versorgungszentrum mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Entwicklungspotential: Eine Bauparzelle (Haus Nr. 4) mit ca. 1.900qm. Kein Leerstand.

Schwächen: Der Versorgungsstandort grenzt nach Süden an die Wohnbebauung der westlichen Schalfhofstraße und der östlichen Tiembacher Straße an. Nutzungskonflikte sind nicht vollständig auszuschließen. Durch die Lage direkt am nördlichen Ortsrand / Ortseingang besteht eine Fernwirksamkeit und durch die (noch) mangelhafte Ortsrandeingrünung eine entsprechende Ausbauwirkung. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist für viele Quartiere in Cadolzburg nicht gegeben.

Konfliktpotential: Lärm- und Emissionsproblematik zwischen Wohnbebauung und Gewerbe kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zusammenfassende Bewertung => *Erhalt und Entwicklung*

Erläuterung: Sicherung und Ergänzung des hochwertig gestalteten Versorgungszentrums mit weiterer Versorgungsinfrastruktur bzw. Dienstleistungen (Ausbau und Ergänzung von Versorgungseinrichtungen nur unter der Voraussetzung, dass die vorhandenen innerörtlichen Strukturen nicht darunter leiden). Minimierung mögl. Konfliktpotentials zur angrenzenden Wohnbebauung. Ortsrandeingrünung verbessern. Ankündigung des historischen Ortskerns und besonders der Burg durch einen entsprechenden Hinweis im Bereich des Kreisverkehrs. Verbesserung der Anbindung nach Egersdorf und Wachendorf für Fußgänger und Radfahrer durch die Anlage eines Fuß- und Radweges (derzeit über die sog. Baustraße als provisorische Fuß- und Radwegeverbindung).

Mischgebiet zwischen Kraftstein und Schulstraße im Norden des Altortes von Cadolzburg M1

Bestand

Baustruktur: Älteres Quartier beidseits der Kraftstein-, Brunnen- und Schulstraße mit gemischten Bau- und Nutzungsstrukturen im Norden des Altortes in Hanglage. Ausgehend einer Wohnbebauung aus Einzelhäusern ab 1850, größtenteils aus den 20er/30 Jahren in Verbindung mit gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung. Nachverdichtet mit Einzel- und Reihenhäusern aus den 60er/ 70er Jahren bis zu modernem Geschosswohnen. Die Gebäude sind i.d.R. 2 bis 3-geschossig. Im Quartier bestehen Gewerbebauten/ Hallengebäude (Zimmerei/ Sägewerk, Metallverarbeitung) und eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Nebengebäuden (Scheunen). Das Quartier grenzt nach Norden, Westen und Osten an gemischte Bau- und Nutzungsstrukturen an. Nach Süden wird das Quartier durch das sich zentral im Ortskern befindende Sägewerk begrenzt. Ein direkter Zugang zum Außenraum besteht nicht.

Nutzungsstruktur: Neben dem Wohnen als Hauptnutzung finden sich emittierende Gewerbebetriebe (Zimmerei/ Sägewerk mit Lagerfläche, Metallverarbeitung), Landwirtschaft (Landwirtschaftliche Hofstelle mit Hofverkauf), Handel (Kiebstoffe), Dienstleistungen (Übersetzungen) und ein Tierarzt im Quartier.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Nürnberger Straße als Ortsdurchfahrt. Hiervon führt die interne Erschließung über die Kraftsteinstraße (als Sammelstraße und Haupterschließung des zentralen Parkplatzes Höhbuck) sowie über die Brunnenstraße (ebenfalls Sammelstraße für die Anlieger im Nordwesten von Cadolzburg) und die Schulstraße als Anliegerstraße für die angrenzende Wohnbebauung und die Bücherei. Die Anwohnerstraße "Am Kuhwasen" sowie durchgängige Fußwege erschließen den inneren Bereich des Quartiers. Mit Ausnahme der sanierten Schulstraße im Bereich des Rathauses und der Bücherei sind die Straßen im Trennprinzip mit asphaltierter Fahrspur, Gehweg in Beton und Hochbord gestaltet und insgesamt baulich und gestalterisch mangelhaft. Die Gegwege sind beengt, gliederndie Straßenbäume und geschwindigkeitsreduzierende Einrichtungen fehlen. Der Straßenraum besitzt kaum Aufenthaltsqualität. Geparkt wird entlang der Fahrspur. Hier ist zumindest in den Stoßzeiten mit einem hohen Verkehrsaufkommen und hohem Parkdruck zu rechnen.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Quartier grenzt vollständig an Baustrukturen an. Trotz größerer versiegelter Gewerbeflächen im Gebiet besteht durch die zusammenhängenden Gartengrundstücke und Grünstrukturen eine ausreichende Begrünung und Durchlüftung des Quartiers.

Funktionale Verflechtung: Ältere Siedlungserweiterung mit gemischten Nutzungen im Norden des Altortes. Die Versorgungsinfrastruktur im Altort, entlang der Ortsdurchfahrt und im Versorgungszentrum im Norden Cadolzburgs sowie die wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Bücherei, Schulzentrum) sind fußläufig gut (innerhalb 250m - 500m) erreichbar.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Neben der Zufahrt zum Höhbuck besitzt das Quartier nur geringe touristische und kulturelle Relevanz sowie keinen wesentlichen Freizeitwert.

Analyse

Stärken: Quartier mit guter Anbindung an den Altort, die Versorgungsbereiche und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Entwicklungspotential: 2 Teil- /Ladenleerstände Kraftsteinstr. 27 und Brunnenstraße 4. Baulücken sind nicht vorhanden, aber es besteht hohes Umnutzungspotential.

Schwächen: Bauliche, gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Raum, baulich und gestalterische Mängel an vielen Gebäuden. Durch den hohen Baubestand älteren Datums besteht ein erhöhter energetischer Sanierungsbedarf. Emittierende Gewerbebetriebe im und am Quartier. Gebiet wirkt in Teilbereichen abgelegend.

Konfliktpotential: Lärm- und Emissionsproblematik zwischen Wohnbebauung und Gewerbe und Verkehr.

Zusammenfassende Bewertung => *Entwicklung und Auslagerung*

Erläuterung: Minimierung mögl. Konfliktpotentials zur angrenzenden Wohnbebauung durch Verlagerung der emittierenden Gewerbebetriebe. Entwicklung der Flächen als Wohnstandort in Verbindung mit nichtstörendem Gewerbe (Handel, Dienstleistungen). Bereitstellung von ausreichenden Parkraumpotential und Entwicklung hochwertiger Grünstrukturen durch Flächenentsiegelungen und Bepflanzungen. Sicherung einer für den Gesamtverkehr verträglichen Zufahrt zum Höhbuck (insbesonders für Busse).

Mischgebiet beidseits der Brandstätterstraße im Südosten des Altortes von Cadolzburg M2

Bestand

Baustruktur: Älteres Quartier beidseits der Brandstätterstraße mit gemischten Bau- und Nutzungsstrukturen im Südosten des Altortes in Hanglage. Entlang der Brandstätter- und Haffmersgartenstraße Z bis 3-geschossige Randbebauung aus den 20er/ 30er Jahren (Einzel- und Doppelhausstrukturen E+I+D / E+D, i.d.R. Wohnen), mit insgesamt hoher gestalterischer Qualität. Eingewachsene und landwirtschaftliche Nutzung im Innenbereichen bzw. in den rückwärtigen Lagen (i.d.R. 1 bis 2- geschossige Hallengebäude/ Scheunen). Nachverdichtet mit Wohn- und Nebengebäuden in den 60er/ 70er Jahren. Das Quartier grenzt nach Westen an gemischte Baustrukturen, ansonsten an Wohnbauflächen an. Ein direkter Zugang zum Außenraum besteht nicht.

Nutzungsstruktur: Neben dem Wohnen als Hauptnutzung finden sich emittierende Gewerbebetriebe (Karosseriebau, Schreiner, Holzbau), Landwirtschaft (Landwirtschaftliche Hofstelle), Handel (Autoteile, Feuerlöscher), Lagerflächen (Metzgerei), Dienstleistungen (EDV) sowie Räumlichkeiten des Musikzuges der Freiwilligen Feuerwehr im Quartier.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die von der Hindenburgstraße (Ortsdurchfahrt) abzweigenden Brandstätterstraße (als Sammelstraße für die südöstlich gelegenen Wohnquartiere) sowie die Haffmersgarten- und Markgraf-Alexander-Straße (als Erschließungsstraßen für die Randbebauung mit gewisser Verbindungsfunktion). Die Straßen sind im Trennprinzip mit asphaltierter Fahrspur, Gehweg in Beton und Hochbord gestaltet und insgesamt baulich und gestalterisch mangelhaft. Die Gehwege sind teilweise beengt, gliedernde Straßenbäume und geschwindigkeitsreduzierende Einrichtungen fehlen. Der Straßenraum besitzt kaum Aufenthaltsqualität. Geparkt wird entlang der Fahrspur. Hier ist zumindest in den Stoßzeiten mit einem hohen Verkehrsaufkommen und hohem Parkdruck zu rechnen. Weiter besteht an der Brandstätterstraße ein Erschließungsast in den Innenbereich Richtung Osten; dieser dient der Erschließung eines Wohngebäudes und eines Gewerbebetriebes (Karosseriebau, Autoteilehandel, Feuerlöscher). Der Straßenraum ist niveaugleich gestaltet asphaltiert ausgebaut, in gutem baulichen Zustand, jedoch ohne Aufenthaltsqualität.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Quartier grenzt vollständig an Baustrukturen an. Durch die insgesamt recht geschlossene Randbauung besteht im öffentlichen Raum bzw. dem öffentlichen Raum zugewandt keine wesentlichen Grünflächen bzw. Gehölzstrukturen. Trotz größerer versiegelter Gewerbeflächen im Innenraum des Quartiers bzw. in den rückwärtigen Bereichen besteht hier durch die zusammenhängenden Grünstrukturen und die Gartengrundstücke eine ausreichende Begrünung und Durchlüftung.

Funktionale Verflechtung: Ältere Siedlungserweiterung mit gemischten Nutzungen im Südosten der Altstadt. Die Versorgungsinfrastruktur im Altort und entlang der Ortsdurchfahrt sowie die wesentlichen